

La poursuite de la rotation du patrimoine : 1 Md€ d'investissements engagés dans les grandes métropoles européennes

Principaux faits marquants de la période

Au cours du 1er semestre 2016, Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a poursuivi sa stratégie de rotation du patrimoine avec des investissements dans les grandes métropoles européennes, en Murs d'hôtels (100 M€ d'acquisitions et de développements engagés soit 86 M€ en part du groupe) et en Murs et Fonds (936 M€ d'acquisitions soit 381 M€ en part du groupe), et avec les cessions d'actifs non stratégiques, principalement situés en régions (557 M€).

Poursuite de l'internationalisation du patrimoine en hôtellerie

En 2016, Foncière des Murs a poursuivi son internationalisation avec des investissements significatifs dans les grandes métropoles européennes.

- Acquisition de 4 hôtels B&B en Espagne dont à Madrid et à Valence pour un montant de 11,2 M€ droits inclus.
- Acquisition d'un immeuble en Allemagne, à Munich, dans le cadre d'un projet de développement d'un hôtel Meininger d'une valeur de 29,5 M€.
- Livraison de 2 hôtels B&B, en Allemagne, pour un montant de 13 M€.

Parallèlement, Foncière des Murs a acquis 4 hôtels B&B en VEFA, pour un budget total de 37 M€ et acté la livraison d'un hôtel B&B en Ile-de-France d'une valeur de 9 M€.

557 M€ de cessions réalisées sur le semestre

Les cessions réalisées pendant le premier semestre s'inscrivent dans le processus de recentrage de Foncière des Murs sur ses activités stratégiques, à savoir l'hôtellerie dans les grandes métropoles européennes :

- Cession de 42 hôtels exploités par AccorHotels, principalement situés en régions, pour un montant de 254 M€, en ligne avec les valeurs d'expertises 2015. 3 actifs sont encore sous promesses pour un montant de 107 M€, avec une réitération prévue avant la fin de l'année 2016.
- Signature de la promesse de vente du portefeuille santé, composé de 26 établissements, principalement situés en régions et en Ile-de-France, pour un montant de 301 M€, avec un taux de rendement de 4,6% droits inclus. Par ailleurs, une maison de retraite a été vendue pour 2 M€ le 19 avril 2016.

Poursuite du développement de FDM Management

Foncière des Murs, au travers de sa filiale autonome FDM Management, poursuit son développement sur des marchés à fort potentiel en partenariat avec les principaux opérateurs internationaux.

Après l'acquisition d'un premier portefeuille composé de 11 actifs pour 120 M€ (49 M€ en part du groupe) en décembre 2014, FDM Management démontre son potentiel de croissance avec deux portefeuilles d'une valeur totale de 936 M€.

- Acquisition des Murs et Fonds de 9 hôtels (4 131 chambres), tous situés en Allemagne, à Berlin, Dresde et Leipzig, pour un montant de 811 M€ (330 M€ en part du groupe). Ces actifs sont exploités par des enseignes internationales telles que Park Inn, Radisson Blu, Westin, Pullman, Mercure et Ibis.
- Acquisition des Murs et Fonds de 9 hôtels (650 chambres) situés en France et en Belgique auprès de la Société Lilloise d'Investissements Hôteliers, pour un montant de 125 M€ (51 M€ en part du groupe). Ces actifs sont principalement exploités en franchise par Autograph Collection, Best Western et Holiday Inn.

Création d'un partenariat d'investissement avec la Caisse des Dépôts

Le 6 avril 2016, la Caisse des Dépôts et Foncière des Murs ont signé un accord pour le lancement de la Foncière Développement Tourisme. Ce nouveau véhicule aura vocation à accroître les capacités d'hébergement au service du tourisme en France, en investissant dans les murs d'hôtels, les résidences touristiques et les centres de vacances, dans des zones touristiques dynamiques à la montagne et sur le littoral.

Croissance des valeurs de 2,7% à périmètre constant

A fin juin 2016, la valeur du patrimoine immobilier part du groupe atteint 3 205 M€, contre 3 270 M€ au 31 décembre 2015. A périmètre constant, elle progresse de 2,7% sur 6 mois et présente un rendement moyen HD de 5,7%.

L'ANR EPRA est en hausse de 1,8% à 1 999 M€ (soit 27 €/action), sous l'effet positif des variations de valeurs d'expertise. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 1 753 M€ (soit 23,7 €/action), contre 1 765 M€ (soit 23,8 €/action) fin 2015, suite à l'impact négatif de la valorisation des instruments financiers, dans un contexte de poursuite de la baisse des taux d'intérêt.

Une gestion dynamique du passif

Au 30 juin 2016, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,9 ans. La LTV droits inclus s'établit à 28,9%, contre 31,3% fin 2015, pour un taux de la dette de 2,70% (vs 3,32%) et un ICR de 4,65 (vs 3,87).

Hausse des loyers de 2%

(M€)	Loyers S1 2015	Loyers S1 2015 en PdG	Loyers S1 2016	Loyers S1 2016 en PdG	Var. (%)	Var. (%) en PdG	Var. (%) à périmètre constant
Hôtellerie	72,9	64,0	75,2	65,7	3,3%	2,6%	-2,9%
Santé	7,6	7,6	7,2	7,2	-5,6%	-5,7%	0,1%
Commerces d'exploitation	18,4	18,4	18,5	18,5	0,4%	0,4%	-0,5%
Total	98,9	90,1	100,9	91,4	2,0%	1,4%	-2,1%

Les loyers s'établissent à 91,4 M€ en part du groupe à fin juin 2016, en hausse de +1,4% par rapport à fin juin 2015. Cette évolution s'explique par l'impact des acquisitions (B&B Allemagne et France et Motel One en Allemagne), la livraison d'actifs en développement (B&B France et Allemagne) et les effets d'indexation. Les loyers diminuent de -2,1% à périmètre constant sur le semestre. Cette baisse est la conséquence de l'indexation d'une partie des loyers sur le chiffre d'affaires AccorHotels, en baisse sur le semestre.

A fin juin 2016, la durée résiduelle ferme des baux reste très élevée à 10,6 années (vs 10,7 ans fin 2015), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Un résultat net récurrent de 69 M€, en hausse de 8,9%

Le résultat net récurrent de 69,0 M€, contre 63,4 M€ au 30 juin 2015, affiche une hausse de 8,9%, liée principalement aux nouvelles acquisitions et à la réduction du coût de l'endettement. Par action, le résultat net récurrent atteint 0,93 € à fin juin 2016, contre 0,86 € à fin juin 2015 (+8,9%).

Le résultat net part du groupe ressort quant à lui, à 101,0 M€, contre 128,3 M€ à fin juin 2015.

Résultat de la 1^{ère} période d'offre publique d'échange déposée par Foncière des Régions

À l'issue de la première période d'offre publique d'échange déposée par Foncière des Régions sur le capital de Foncière des Murs (suite à l'acquisition de 4,34% du capital de Foncière des Murs), Foncière des Régions détient dorénavant 49,63% du capital de Foncière des Murs. La seconde période d'offre, ouverte depuis le 4 juillet 2016, se clôturera le 15 juillet 2016.

Perspectives 2016

La société entend continuer à être leader sur l'investissement hôtelier en Europe, via la poursuite du développement de ses partenariats dans les grandes métropoles européennes.

Contacts

Relations presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@fdr.fr

Relations investisseurs

Paul Arkwright
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85
paul.arkwright@fdr.fr

A propos de Foncière des Murs

Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'Hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation, Foncière des Murs détient un patrimoine d'une valeur de 3,2 Md€.

www.foncieredesmurs.fr

Foncière des Régions, foncière partenaire

Acteur de référence de l'immobilier tertiaire, Foncière des Régions a construit son développement et son patrimoine autour d'une valeur clé et caractéristique, celle du partenariat. Avec un patrimoine total de 18 Md€ (11 Md€ en part du groupe) situé sur les marchés porteurs que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, Foncière des Régions est aujourd'hui le partenaire reconnu des entreprises et territoires, qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions est engagée principalement aux côtés des Grands Comptes (Orange, Suez Environnement, Edf, Dassault Systèmes, Thales, Eiffage...) sur le marché des Bureaux. Le groupe déploie également son activité, de façon pionnière et pertinente, sur deux autres secteurs stratégiques que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe.

www.foncieredesregions.fr

